

Kleine stads

Bart Mullink
Amsterdam - Relatief kleine, goedkope stadsappartementen zijn geschikt te maken voor gezinnen door een slimmer ruimtegebruik, concludeert een groep architecten.

Gemeenten willen meer gezinnen in de stad. Dat betekent werk aan de winkel, constateert Bas Liesker. Hij is directeur van het Amsterdamse architectenbureau Heren 5, een van de gangmakers van het project Het Alledaagse Gezin. Een tiental architectenbureau's onderzocht in samen-

appartementen als gezinsdroom

werking met andere marktpartijen wat voor stadsappartementen aantrekkelijk kunnen zijn voor gezinnen. Aanleiding is de wens van, onder meer, gemeenten om de trend te keren dat gezinnen vertrekken naar suburbane gebieden. Onder de vlag van BNA Onderzoek bestudeerden de architecten woonwensen van gezinnen, belemmeringen daarvoor in stedelijke appartementen en mogelijke oplossingen. De bevindingen komen in een boek dat in het voorjaar wordt gepresenteerd. Dat is bedoeld als 'gereed-

schapskist' om woningen (en hun omgeving) zo te maken, dat gezinnen ermee de stad in zijn te lokken. Volgens Liesker moet, gezien de beperkte nieuwbouw, ook nadrukkelijk worden gekeken naar de bestaande woningvoorraad. Keuzes zijn nodig zodat de belangrijkste wensen realiseerbaar zijn op een beperkt oppervlak. Want lage vierkantmeterprijzen op binnenstedelijke locaties lijken vooralsnog een illusie. Gezinswensen realiseren in een relatief klein appartement kan bijvoorbeeld door flexibel ruimtegebruik.

Te denken valt aan het samenvoegen of juist splitsen van ruimtes. Als te overwegen combinaties noemt Liesker het toilet en de badkamer, de keuken en de hal. Een klassiek fenomeen dat herwaardering verdient, is de woonkamer met schuifseparatie. Eén grote (woon)kamer of twee kleinere is de flexibele keus, denk aan spelen of tv kijken in de ene en rustig huiswerk maken in de andere. Opties zijn verder opklapbare bedden en tafels. Nog een slaapkamer te weinig? Ook de ouderwetse alkoof blijkt weer hip.

Corporatie Ymere tot 3000 woningen

Van onze redactie economie
Amsterdam - Ymere gaat de komende jaren 2500 tot 3000 nieuwbouwwoningen minder bouwen dan oorspronkelijk was gepland. Dat is nodig om financieel gezond te blijven.

Dat zei bestuursvoorzitter Roel Steenbeek gistermiddag tegen Nu.nl. Ymere is met ruim 77.000 woningen na Vestia de grootste woningcorporatie van Nederland en werd deze week onder verscherpt toezicht geplaatst van het Centraal Fonds Volkshuisvesting. Zo zou de leningenportefeuille te groot zijn ten opzichte van de vastgoedwaarde. Ymere laat daar voorlopig weinig over los, al zegt de corporatie wel dat zijn financieel "kernegezond" is en volgens de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voldoende liquide en solvabel. Ymere was in 2011 een van de groot-

INTERVIEW FRITS TEN CATE

'Iedereen

Onafhankelijk kostenadviseur Frits ten Cate vindt dat gemeenten en andere (semi-)overheden nog een wereld te winnen hebben bij het in de hand houden van de kosten van infraprojecten. Mede dankzij zijn expertise werd de Tweede Maasvlakte op kostengebied een succes, claimt hij.

Marc Doodeman

Rotterdam - Voor de grap, of nee, eigenlijk niet helemaal voor de grap, heeft hij zijn opdrachtgever Rijkswaterstaat weleens voorgesteld of hij in plaats van een regulier salaris 10 procent van alle kosten die hij op een project zou besparen, als bonus zou mogen ontvangen.

Ten Cate zegt het doodserius in café Hotel New York, aan de Wilhelminapier in Rotterdam, op vaarafstand van de Tweede Maasvlakte waar hij al sinds 2004 als kostenadviseur naar eigen zeggen "advocaat van de duivel" speelt.

Zijn gedurfde voorstel vond echter geen gehoor. "Ze gaan er niet op in. Anders had ik al heel lang in Frankrijk kunnen wonen", zegt Ten Cate, nog steeds zonder spoor van ironie.

Wat zijn rendement is geweest voor de Tweede Maasvlakte, het Rotterdamse havenuitbreidingsproject dat al in een vergevorderd stadium is, weet hij overigens niet precies. "Dat is een goede vraag. Vergelijk het met de bewaking van een gebouw, pas als er ingebroken wordt, weet je wat je mist."

Na enig nadenken zegt hij dat hij met zijn team toch zeker miljoenen euro's heeft kunnen besparen. Zo heeft hij ervoor gezorgd dat een nieuwe tijdelijke weg, die nodig was om een terminal te bereiken, niet aangelegd hoefde te worden. Door het bouwplan om te gooien kon een andere bestaande verbinding gebruikt worden. Als een van de weinige grote infrastructurele projecten is de Tweede Maasvlakte binnen budget en op tijd opgeleverd. Na het startschot in 2004 werd het havenproject elk jaar "door de financiële molen" gehaald. "De scope werd elk jaar opnieuw vastgesteld en wij maakten de bijbehorende kostenramingen er bij."

Ten Cate stelde gevraagd of ongevraagd vragen. En nog steeds. "Ik ben vaak een pain in the arse", zegt hij. Een kostenwaakhond. Vragen, vragen, vragen. En gewoon het boerenver-

met de voeten op aarde zetten'



Onafhankelijk kostenadviseur Frits ten Cate. Foto: Guido Benschop

stand gebruiken. Welke materialen worden gebruikt en welke uitvoeringsmethoden? Zit alles in het project, missen we nog iets? Hoe zeker is iets? Tegen een projectmedewerker: hoe bereken je dat? Wat zijn de risico's? Zijn er nog optimali-

Ik ben vaak een pain in the arse, een kostenwaakhond

saties te bedenken? En is het wel uitvoerbaar? "Je moet iedereen met de voeten op de aarde zetten", legt Ten Cate uit, die opgenomen is in het register met onafhankelijke kostendeskundigen. Kostenspecialisten zijn volgens Ten Cate altijd een ondergeschoven kindje geweest bij infrastructuur-

projecten. "Waarschijnlijk heeft het met type opdrachtgever te maken. Particulieren, zoals het Havenbedrijf, willen meer zekerheid voor hun centen."

Bouwkostendeskundigheid in de reguliere bouw is mede daarom volgens hem veel volwassener. Voor infrastructuurprojecten zijn meestal overheden opdrachtgever. Dat loopt vaak qua kostenbeheersing niet goed af. Zie projecten als de hsl, de Betuwelijn en Noord-Zuidlijn. Financiële fiasco's. "Bij die projecten viel niet één lijk maar een heel kerkhof."

Kostendeskundigen op een project zetten, betaalt zich hoe dan ook uit, meent Ten Cate. Helaas wordt vaak pas aan het einde een project geconstateerd dat het project niet goed is verlopen. Infrastructuurprojecten moet je sowieso laten toetsen, meent hij. "Dat kost maar een fractie van de totale projectkosten en het zijn overheidsgelden die beheersbaar

uitgegeven moeten worden. Waarom dan niet meer zekerheid vooraf."

Vooral bij gemeenten is nog een wereld te winnen, stelt hij. "Ze hebben gezamenlijk duizenden projecten. Ik ken de Rijksbegroting niet uit mijn hoofd, maar als je uitgaat van besparingen van 10 procent op het infrabudget dan kunnen ze waarschijnlijk miljarden euro's besparen." Geluk bij een ongeluk is volgens hem dat de aandacht bij gemeenten voor kosten bij infraprojecten als gevolg van de crisis stijgt. Verdient een kostendeskundige zich eigenlijk altijd terug? "Dat is afhankelijk van het project. Het kan zijn dat je misschien wel 10 procent bespaart. Maar 0 procent kan ook en misschien zijn de kosten voor het project wel te laag ingeschat. Maar dan heb je in ieder geval wel meer zekerheid dat het met het project gewoon goed zit."

'Jaarmodel steeds populairder in schildersbranche'

Van onze redactie economie
Woerden - Steeds meer schildersbedrijven werken volgens het zogenoemde jaarmodel, signaleert FNV Afbouw & Onderhoud. Momenteel werken zo'n vijftig ondernemingen er al mee. Een goede ontwikkeling, volgens de vakbond.

Met het jaarmodel werken schilders extra uren in het hoogseizoen, het voorjaar en de zomermaanden. Deze extra uren worden gecompenseerd met minuren in het laagseizoen. Werknemers krijgen hiermee een werkgarantie, het hele jaar door salaris uitbetaald en ze hoeven niet de WW in tijdens de winter. Bovendien bouwt de werkgever tijdens het hoogseizoen een buffer op om schilders in de winter door te betalen. Ook al kan er niet gewerkt worden.

Het jaarmodel is al een aantal jaren in de cao opgenomen. Mei dit jaar concludeerde FNV Afbouw & Onderhoud echter dat het jaarmodel nog lang geen gemeengoed is. Waar dit is ingevoerd, zijn schilders er volgens de bond overwegend tevreden over, stelde de vakbond vast. De bond turfde ook andere knelpunten. Zoals onduidelijkheid over werktijden in verschillende cao's op dezelfde bouwplaats. Inmiddels is het enthousiasme lichtelijk gegroeid, stelt de vakbond vast. Dit jaar werken ongeveer vijftig bedrijven met een dergelijke werkverdeling.

Het jaarmodel wordt steeds voor één jaar afgesloten van week dertien tot en met week twaalf. Tijdens dit jaar werkt een medewerker gemiddeld 7,5 uur per dag. In het hoogseizoen, week 13 tot en met week 44, mag de werknemer maximaal 8,5 uur per dag werken. De extra gewerkte uren worden opgespaard en 'uitbetaald' als vrije dagen in de herfst en winter. Over de uren die dan worden opgenomen, betaalt de werkgever het normale loon plus de verlofwaarde. De werkgever bepaalt de verdeling van de uren over het jaar. Dit gebeurt in overleg met de werknemers en binnen de grenzen van de cao. Werknemers kunnen niet worden ontslagen als zij meedoen in het jaarmodel. Sectorbestuurder Peter Roos spreekt van een win-win-situatie. "Het jaarmodel geeft zekerheid, voor werknemers en werkgevers. Het is een goede manier om de winter door te komen."